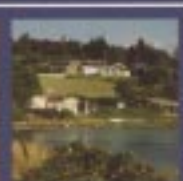
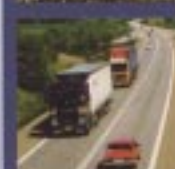


# RØNDE KOMMUNEPLAN 2005

## TEMA OM BYUDVIKLING

TILLÆG NR. 1 - 4 TIL RØNDE KOMMUNEPLAN 2001



Vedttaget af Rønne Byråd den 13. december 2005



# INDHOLD

Indholdet i denne Kommuneplan 2005 med temaet byudvikling erstatter og supplerer de tilsvarende afsnit i Kommuneplan 2001, mens det øvrige indhold i Kommuneplan 2001 fortsat er gældende.

Indholdet i denne Kommuneplan 2005 omfatter tillæg nr. 1 - 4 til Kommuneplan 2001, idet alle tidligere vedtagne tillæg er indarbejdet.

Indholdet i Rønde Kommuneplan 2001 og Rønde Kommuneplan 2005 danner herefter det fælles grundlag for planlægningen.

Indledning .....	3
------------------	---

## HOVEDSTRUKTUR - TEMA: BYUDVIKLING

Befolkning og boliger .....	4
Nye boligområder i Rønde .....	6
Nye boligområder i Thorsager .....	9
Nye boligområder i Ugelbølle .....	10
Nye boligområder i Feldballe .....	12
Nye erhvervsområder .....	13
Miljøvurdering af kommuneplanen .....	15

## LOKALPLANRAMMER - NYE RAMMER

Rønde by .....	16
Ugelbølle by .....	18
Thorsager by .....	20
Feldballe by .....	21

## 6 BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

Bevaringsværdig husrække langs Kaløvej i Rønde .....	22
Rønde Høj- og Efterskoles hovedbygning .....	23
Rønde Gymnasiums hovedbygning .....	24

# INDLEDNING

Rønede Kommuneplan 2005-2016 handler om nye rammer for byvækst. Byernes fysiske rammer er et vigtigt grundlag for befolknings- og erhvervsmæssig vækst. Byrådet planlægger en fortsat jævn vækst som grundlag for at fastholde og udbygge et højt serviceniveau i kommunen.

Kommuneplanens udlæg af nye arealer til bolig- og erhvervsbyggeri skal sikre en god fysisk og funktionel udvikling af byerne. Byrådet vil gennem byudviklingen og i samarbejde med private grundejere, bygherrer og andre aktører, søge at skabe attraktive bymiljøer og nye bolig- og erhvervsområder af høj kvalitet.

Den planlagte byvækst i Rønede Kommune skal ses i sammenhæng med det vækstpotentiale, der findes i Århus-området, og som en del af potentialet i den kommende Syddjurs Kommune.

## Rønede Kommuneplan 2005 - tema om byudvikling

Rønede Kommuneplan 2005 ligger i forlængelse af Planstrategi 2005-2016, som Rønede Byråd vedtog den 26. april 2005. Planstrategien er Byrådets strategi for, i hvilken retning kommunen skal udvikle sig de kommende år.

Udgangspunktet for planerne er, at store dele af indholdet i den nuværende Rønede Kommuneplan 2001-2012 stadig er aktuelle og fortsat skal være gældende.

Behovet for ny planlægning hænger sammen med en kraftig byudvikling siden 2001. Nye rammer for fremtidens byudvikling er derfor temaet i dette forslag til Rønede Kommuneplan 2005. Der er især behov for at pege på nye arealer til boligbyggeri, men der peges også på nye arealer til sikring af en fortsat erhvervsudbygning.

## Centerstruktur

Byrådet fastholder den hidtidige centerstruktur og dermed rollefor-

deling mellem kommunens byer og byernes serviceniveau.

Rønede er det overordnede kommuncenter for hele kommunen. Her skal specialiserede servicefunktioner normalt placeres.

Thorsager, Feldballe og Ugelbølle er lokalcentre. Målene for lokalcentrene er at sikre den nære service, som benyttes ofte, og som er afgørende for, at byerne er gode steder at bo.

Kejlstrup, Tåstrup, Bjødstrup, Rostved og Følle er landsbycentre i landzone med en meget begrænset offentlig og privat service.

Den planlagte byvækst skal næsten udelukkende ske i tilknytning til byzonebyerne Rønede, Thorsager, Feldballe og Ugelbølle - specielt i Rønede og Ugelbølle planlægges et fortsat stort boligbyggeri.

Placering af offentlig og privat service har som formål at sikre en placering, der er central i oplandet og let tilgængelig for brugerne.

## Syddjurs Kommune

Det er besluttet, at Rønede Kommune pr. 1. januar 2007 lægges sammen med Ebeltoft, Midtdjurs og Rosenholm kommuner til en ny Syddjurs Kommune med godt 40.000 indbyggere.

De fire kommuner udgør et fælles bosætningsopland omkring Kalø Vig og Ebeltoft Vig og et fælles arbejdskraftopland til Århusområdet. Nærværende temaplan om nye byvækstområder understøtter disse potentialer i den nye kommune.

Syddjurs Kommune indeholder også store værdier i form af bl.a. landskab, natur og kulturhistoriske miljøer, der også er grundlaget for en vigtig turisme i området og for et forslag om etablering af en nationalpark i Mols-Kalø-området.

De nye byvækstområder er søgt placeret under hensyn til landskab, natur og kulturhistoriske værdier, og vigtige arealer er friholdt for ny byvækst, så udbygningen kan ske på et bæredygtigt grundlag.

# BEFOLKNING OG BOLIGER

Frem til år 2016 ventes opført godt 500 nye boliger i Røn-  
de Kommune i tilknytning til byområderne Røn-  
de, Thors-  
ager, Feldballe og Ugelbølle - specielt i Røn-  
de og Ugel-  
bølle planlægges opført mange nye boliger, fordi efter-  
spørgslen er størst her.

Kommunens indbyggertal ventes at stige fra 7.111 i 2005  
til godt 8.000 i 2016, og der vil samtidig ske store forskyd-  
ninger imellem aldersklasserne, f.eks. vil der blive flere  
skolebørn og unge og mange flere ældre over 60 år.

## Vækst i jævnt tempo

Siden Røn-  
de Kommune blev dan-  
net i 1970, har kommunens befolk-  
ningstal været konstant stigende -  
fra ca. 5.000 indbyggere i 1970 til  
7.111 indbyggere den 1. januar  
2005.

Befolkningsprognosen bereg-  
ner, at denne jævne tilvækst fort-  
sætter, så der i 2016 vil bo 8.041  
indbyggere i Røn-  
de Kommune.

Frem til 2016 ventes opført ca.  
45 nye boliger i gennemsnit om året  
i kommunen. Det er lidt mere end  
gennemsnittet af de sidste 10-15  
års nye boliger.

De fleste nye boliger planlæg-  
ges opført i Røn-  
de og Ugelbølle,  
hvor efterspørgslen er størst, og  
det er derfor også her, der forvent-  
tes den største vækst i befolk-  
ningstallet.

Den jævne vækst i boligbyggeri  
og befolkningstal betyder gode  
muligheder for at tilpasse den of-  
fentlige service til væksten.

## Færre unge familier, men flere skolebørn og unge og mange flere ældre

Der vil blive færre voksne mellem  
26 og 42 år i kommunen i 2016 end i  
dag. Det er de små årgange, der i de  
kommende år skal stifte familier og  
føde børn. Det betyder også, at an-  
tallet af børn mellem 0-6 år ventes  
at falde en smule indtil år 2016.

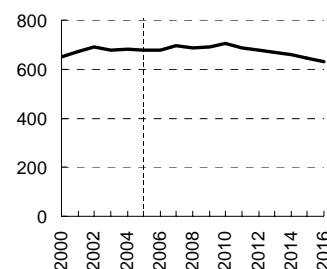
Antallet af skolebørn i alderen 7-16  
år ventes at stige en smule, nemlig

fra 1.054 i 2005 til 1.138 i 2016. Stig-  
ningen ventes udelukkende at ske i  
Røn-  
de og Ugelbølle skoledistrikt.

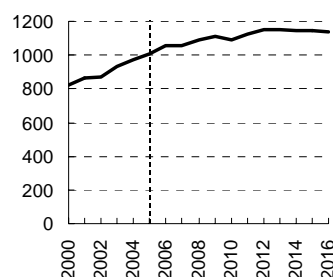
Antallet af ældre over 60 år ven-  
tes at stige kraftigt, nemlig med 520  
personer . I alt beregnes, at der år  
2016 vil være 2.132 borgere over 60  
år. I 2005 var der 1.612 borgere  
over 60 år.

Den kraftige vækst i antallet af  
ældre betyder, at der i fremtiden vil  
blive endnu mere focus på de æl-  
dres krav til boligen og dens place-  
ring. Når de ældre flytter, frigøres  
der ofte større boliger, som kan  
overtages af unge børnefamilier.

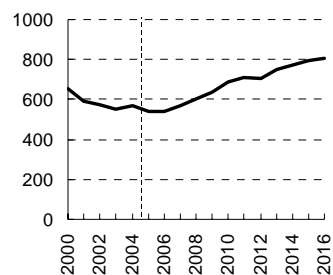
0 - 6 år



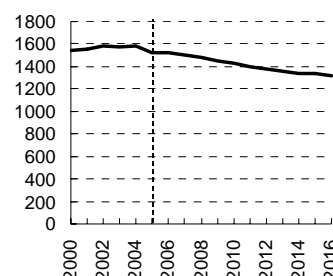
7 - 16 år



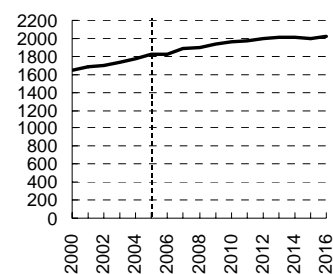
17 - 25 år



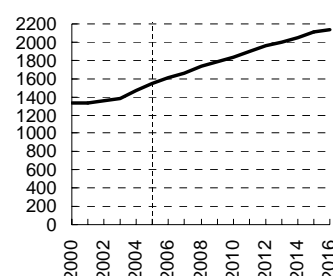
26 - 42 år

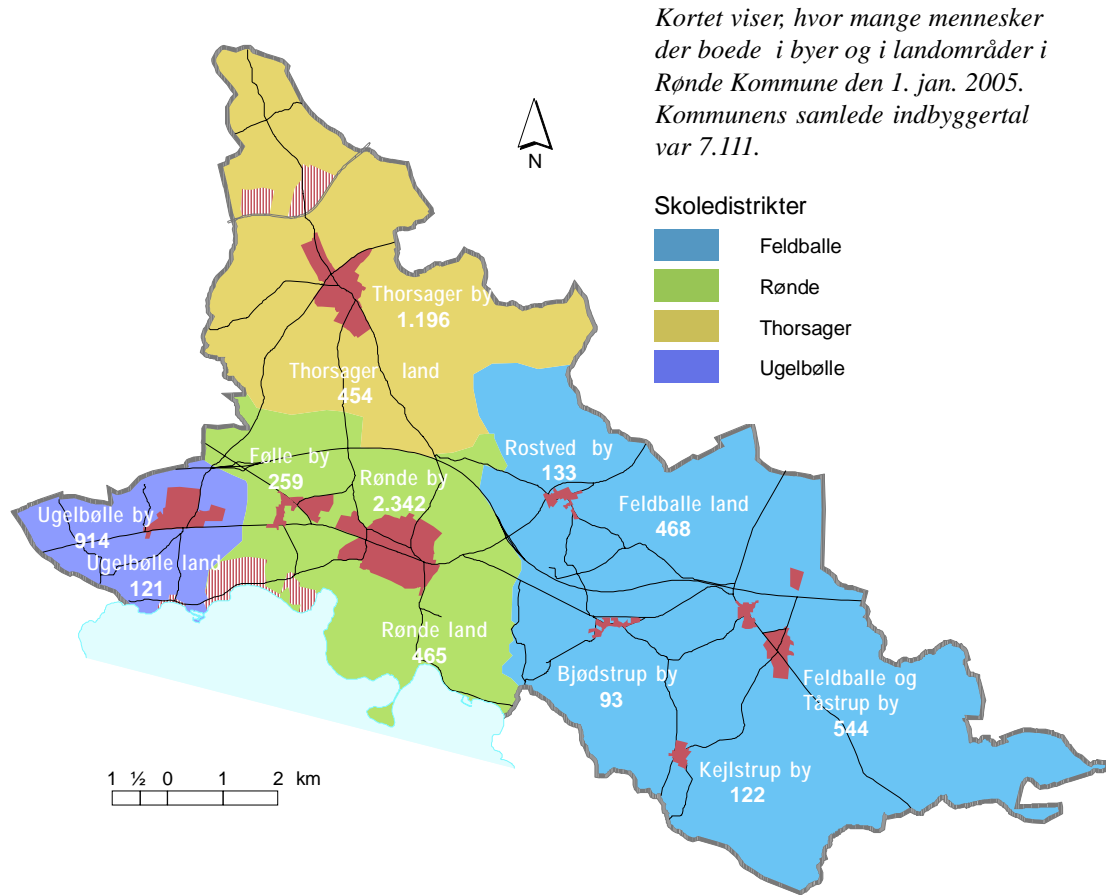


43 - 59 år



Over 60 år





### Nye boligområder

Næsten alle nye boliger skal opføres i byområderne Rønde, Thorsager, Feldballe og Ugelbølle. Efter spørgslen efter byggegrunde er størst i Rønde og Ugelbølle, hvorfor der her forventes et fortsat stort boligbyggeri.

Rønde Kommune udarbejder hvert år et boligbyggeprogram, der viser det forventede nye boligbyggeri 12 år frem i tiden, fordelt på de 4 byer og på forskellige boligtyper. I kommuneplanen reserveres der ca. 60 ha. jord til nyt boligbyggeri med plads til ca. 571 nye boliger. Den planlagte placering af de nye

boligområder er vist på de følgende sider.

Udformningen af en del af de nye boligområder er allerede lagt fast i lokalplaner og via byggemodning med anlæg af veje, kloakrør mv. Andre områder er endnu ikke planlagte. Der inddrages kun arealer i byzone efterhånden, som der bliver brug for det. Det betyder, at der ikke kommer til at ligge store ubenyttede byzonearealer hen, hvis boligbyggeriet falder, og det viser sig urealistisk at udbygge et område.

### Blanding af boligtyper og ejerformer

Af de 571 planlagte nye boliger forudsættes 256 boliger opført som fritliggende parcelhuse, mens 315 forudsættes opført som tæt-lave boliger. Ejerformerne kan være en blanding af ejerboliger, andelsboliger, lejeboliger, ungdomsboliger og ældreboliger. Derved sikres mulighed for forskellige aldersgrupper og familietyper.

Byrådet afsætter i budgettet beløb til støtte for byggeri af almene lejeboliger. Aktuelt opføres almene boliger ved busterminalen i Rønde, ved Vestergade/Thorsgade i Thorsager og ved Ryomvej i Ugelbølle.

# NYE BOLIGOMRÅDER I RØNDE

## Rønde

Der udlægges i alt 27 ha. til ny boligbebyggelse i Rønde med plads til ca. 216 nye boliger. De nye boliger planlægges primært opført vest og nord for den eksisterende by.

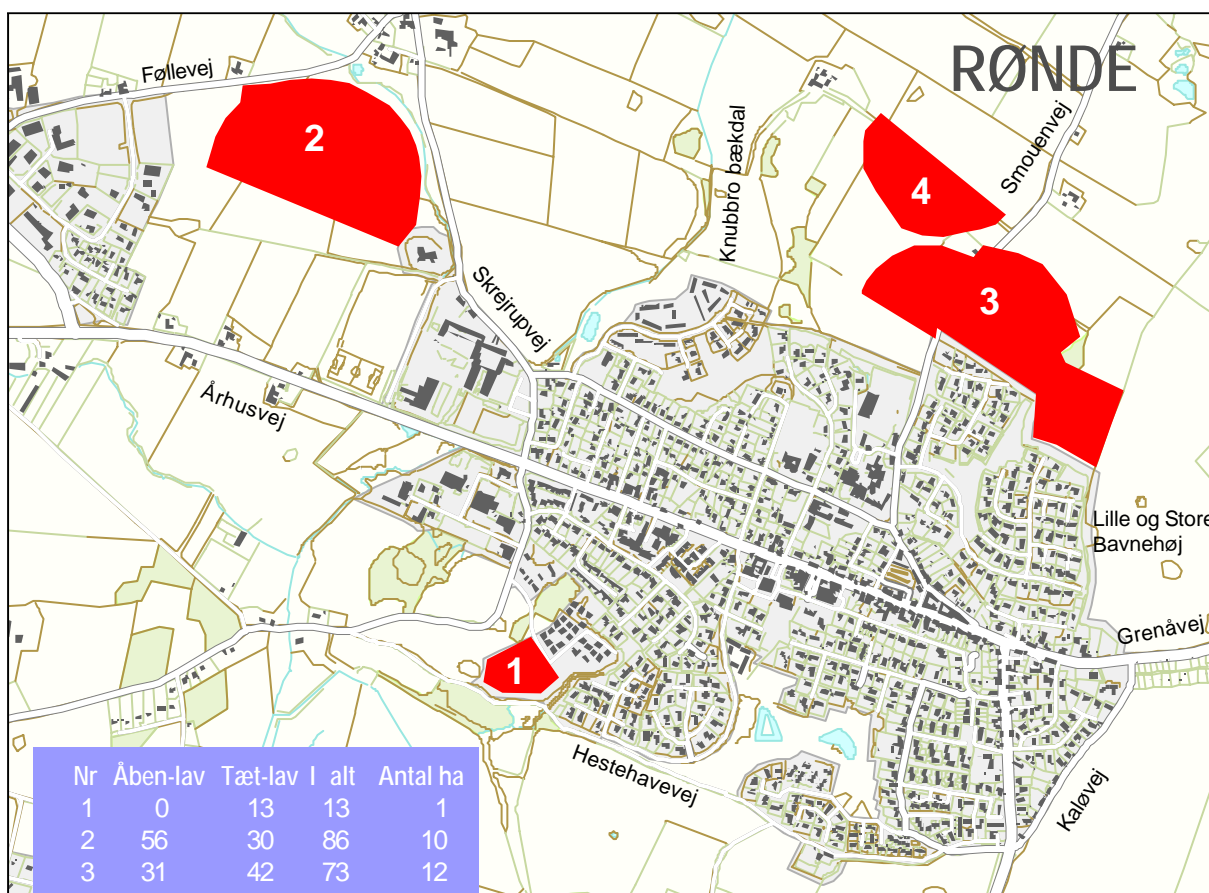
Området syd og øst for byen ønskes friholdt for ny bebyggelse, da det udgør et meget varieret kystlandskab af stor landskabelig og kulturhistorisk værdi. Området hører under Kalø Hovedgård og er et af landets fineste herregårdslandskaber. Hestehavevej, Kaløvej og bronzealderhøjene Lille og Store Bavnehøj danner blivende bygrænse mod syd og øst. Ligeledes fri-

holdes et grønt, ubebygget bælte omkring Knubbro bækdal mod nord.

Området ved Strandvejen (område 1 på kortet) er lokalplanlagt i år 2000 med plads til ca. 44 nye boliger. Heraf er kun en mindre del med plads til ca. 13 boliger endnu ikke realiseret.

Første etape af Rønde Vest (2) blev lokalplanlagt i 2005 med plads til 56 parcelhusgrunde og 30 tæt-lave boliger. Byrådet har godkendt en langsigtet helhedsplan for en større udbygning i Rønde Vest området, som beskrives i et følgende afsnit.

Første etape af Rønde nord (3 og 4) forventes lokalplanlagt i 2006 med plads til ca. 75 parcelhusgrunde og 50 tæt-lave boliger. Byrådet har gennemført en arkitektkonkurrence og i forlængelse heraf godkendt en langsigtet helhedsplan for en større udbygning i Rønde Nord området, som beskrives i et følgende afsnit.



Nr	Åben-lav	Tæt-lav	I alt	Antal ha
1	0	13	13	1
2	56	30	86	10
3	31	42	73	12
4	44	0	44	4
I alt	131	85	216	27



## Langsigtet helhedsplan for Rønde Vest

Rønde Byråd har vedtaget, at ovenstående langsigtede helhedsplan skal danne grundlag for den fremtidige planlægning og udbygning af Rønde Vest. Kun ca. halvdelen af det planlagte nye boligområde indgår i denne Kommuneplan 2005, men det er tanken, at resten af boligområdet indarbejdes i kommende kommuneplaner i takt med, at området bebygges. Helhedsplanen består af følgende elementer:

### Nyt boligområde

Helhedsplanen fastlægger et samlet idégrundlag for et nyt boligområde med ca. 150 nye boliger som en blanding af forskellige boligtyper: Parcelhuse, gårdhavehuse, klyngehuse og rækkehuse. Alle boliger opføres i mindre boliggrupper på typisk ca. 10 boliger grupperet omkring en fælles boligvej.

Fra Føllevvej anlægges en ny fordelingsvej i en bue gennem om-

rådet og med tilslutning til Århusvej. Den nye fordelingsvej danner grænse mellem nyt boligområde og nyt erhvervsområde. Fodgængere og cyklister fra de enkelte boliggrupper kan komme fra boligen til skole og idrætsarealer uden at skulle krydse veje med kørende trafik.

Der er friholdt grønne arealer omkring Skrejrup Bæk af naturhensyn, omkring Fjernvarmeværket af visuelle og miljømæssige hensyn, omkring Århusvej for at dæmpe støjen herfra og omkring regnvandsbassiner, der tænkes anlagt som naturlignende søer, så de kan indgå som del af det nærrecreative miljø.

### Nyt erhvervsområde

Helhedsplanen søger at skabe en god visuel og miljømæssig overgang mellem erhvervsområde og boligområde, f.eks. i form af beplantninger og areal til ikke forure-

nende erhverv i form af kontorvirksomheder, IT-virksomheder, småerhverv med tilhørende boliger og lignende.

### Skole, idrætshaller og udendørs idrætsanlæg

Helhedsplanen sikrer arealer til fremtidige skoleudbygninger, ny opvisningshal og svømmehal samt udvidelser af udendørs boldbaner. Der reserveres areal til ny opvisningshal og svømmehal øst for den eksisterende hal. Hallerne forbindes med en indvendig forbindelsesgang i øst/vestlig retning til et samlet anlæg, så fælles faciliteter kan udnyttes optimalt. Mellem opvisningshal og svømmehal tænkes opført foyer med café/kantine med mulighed for indblik til f.eks. svømmebassiner. Parkering til opvisningshal og svømmehal planlægges som parkeringsvej mellem idrætshaller og Århusvej.





# NYE BOLIGOMRÅDER I THORSAGER

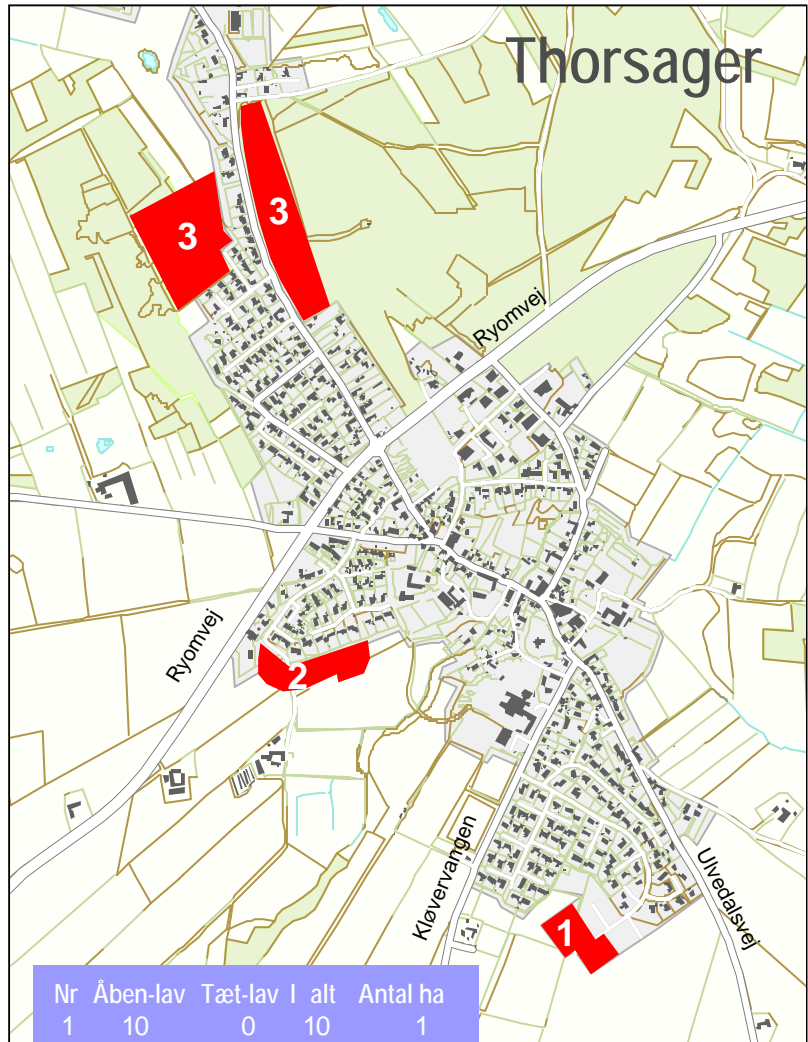
## Thorsager

Der udlægges i alt 9 ha. til ny boligbebyggelse i Thorsager med plads til ca. 84 nye boliger. De nye boliger er fordelt syd, vest og nord for den eksisterende by.

Området ved Hvedevangen (område 1 på kortet) blev lokalplanlagt i 1998. Der er en restrummelighed på 10 parcelhusgrunde. På længere sigt planlægges området udbygget mod Kløvervangen.

Området ved Dalgårdsvej (2) blev lokalplanlagt i 1999 med plads til 8 parcelhusgrunde og 4 jordbrugsparceller. Den private ejer har endnu ikke ønsket at realisere planen. Området danner mod syd blivende grænse mod dalslugten omkring Medkær Bæk, hvorved også indsynet til rundkirken bevares.

Området ved Stationsvej (3) indeholder mulighed for at opføre ca. 12 parcelhuse og 50 tæt-lave boliger. 1. etape af området (området øst for Stationsvej) blev lokalplanlagt i 2005. Af landskabelige hensyn udgør den planlagte udbygning ved Stationsvej en blivende grænse mod de omgivende skovarealer.



Nr	Åben-lav	Tæt-lav	I alt	Antal ha
1	10	0	10	1
2	12	0	12	2
3	12	50	62	6
I alt	34	50	84	9

# NYE BOLIGOMRÅDER I UGELBØLLE

## Ugelbølle

Der udlægges i alt 18 ha. til ny boligbebyggelse i Ugelbølle med plads til ca. 200 nye boliger. Alle nye boliger opføres nord for Århusvej, og det nye store udstykningsområde ligger øst for den eksisterende by.

Området syd for Århusvej ønskes friholdt for ny bebyggelse, da det udgør et meget varieret kystlandskab af stor landskabelig værdi.

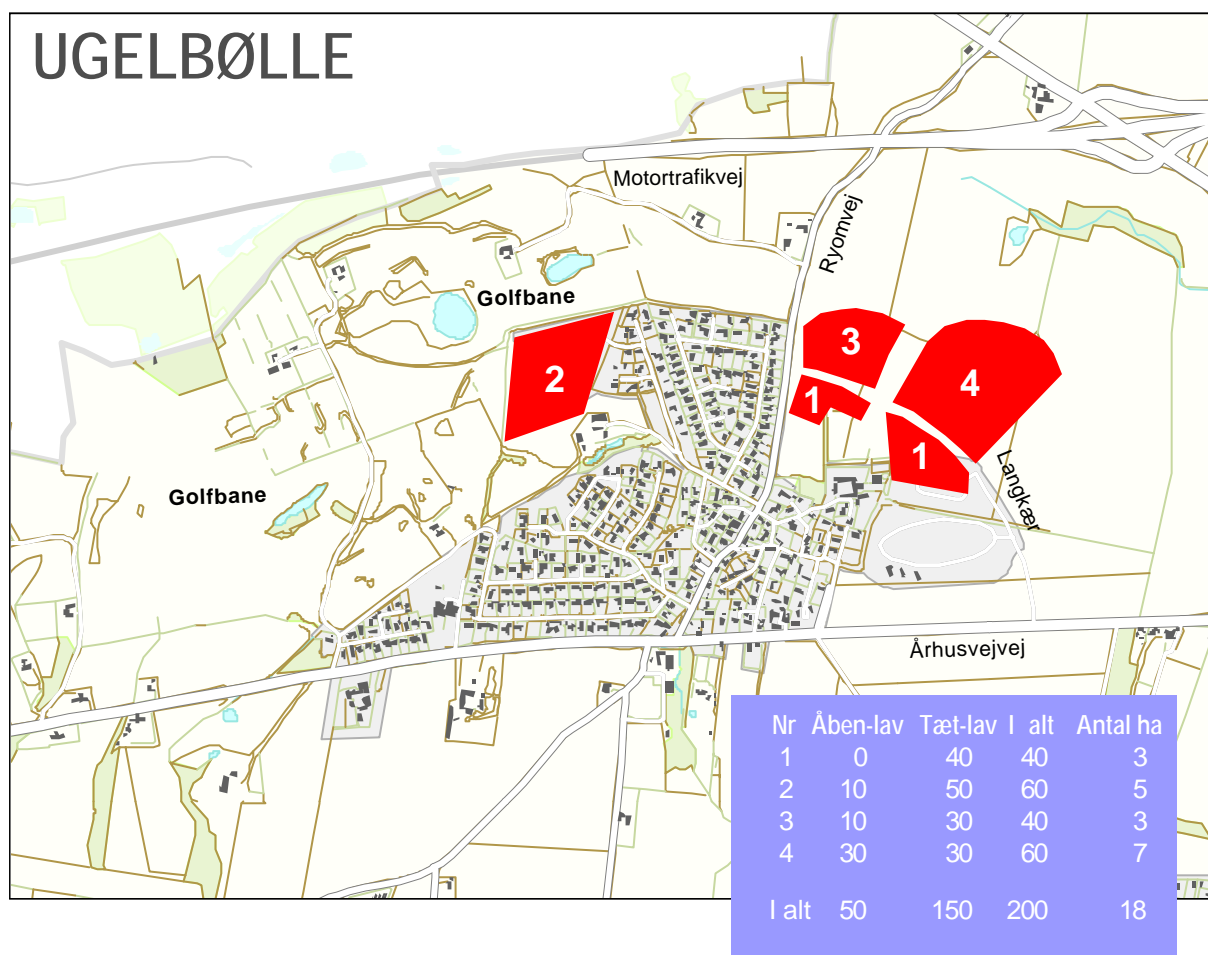
Området syd for Langkær (område 1 på kortet) blev lokalplanlagt i 2003 med plads til 31 parcelhuse og ca. 50 tæt-lave boliger. Alle parcel-

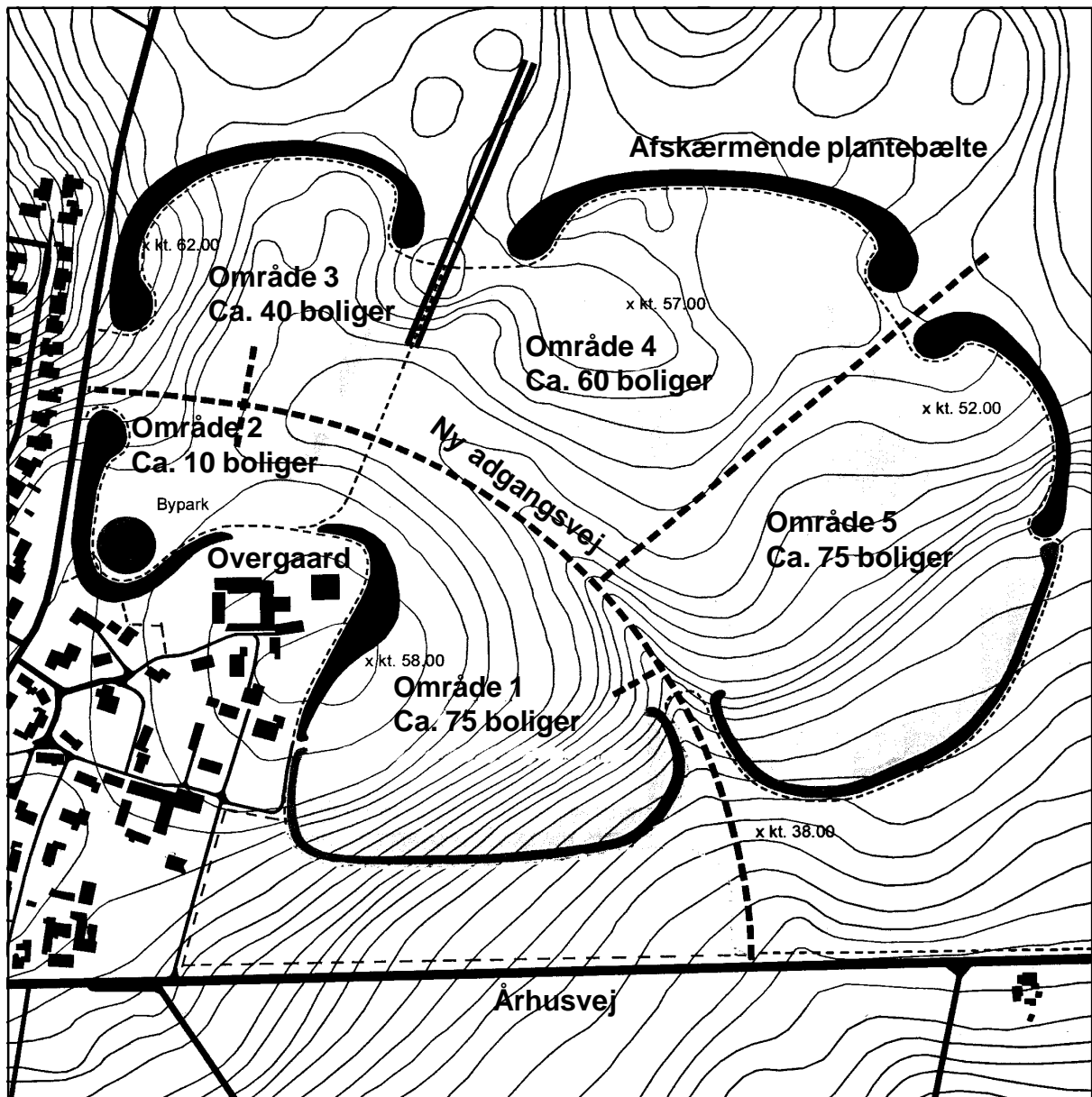
husgrunde i Østergårdsparken er solgte, og 1. etape af tæt-lavt byggeri i Overgårdsparken er realiseret. Der er en restrummelighed på ca. 40 tæt-lave boliger inden for lokalplannens område.

Anden etape af Gåsebakken (2) blev lokalplanlagt i 2004 med plads til ca. 10 parcelhuse og godt 30 tæt-lave boliger. Der planlægges desuden realiseret en mindre tredje etape af Gåsebakken inden for området.

Området nord for Langkær indeholder to nye boligområder (3 og 4) med anslået plads til 40 parcelhuse og 60 tæt-lave boliger. Byrådet har

godkendt en langsigtet helhedsplan for udbygning øst for Ugelbølle, som beskrives i det følgende.





## Langsigtet helhedsplan for Ugelbølle Øst

Rønede Byråd har vedtaget, at ovenstående langsigtede helhedsplan skal danne grundlag for den fremtidige planlægning og udbygning af nyt boligområde øst for Ugelbølle. Kun områderne 1 - 4 indgår i denne Kommuneplan 2005, men det er tanken, at område 5 indarbejdes i kommende kommuneplaner i takt med, at området bebygges.

Vejadgangen til alle nye boliger skal ske fra den nye adgangsvej Langkær, der anlægges i en bue

mellem Århusvej og Ryomvej. Første del af Langkær blev anlagt i efteråret 2003.

Den nye vej giver adgang til to boligområder syd for vejen og tre boligområder nord for vejen.

De fem nye boligområder forventes i alt at kunne rumme ca. 260 boliger. Antallet af boliger vil afhænge af fordelingen mellem parcelhuse og tæt-lav boliger.

Boligområderne afgrænses af skovplantninger mod nord, som samtidig skærmer bebyggelsen

mod støj fra Motortrafikvejen.

Mod Ryomvej reserveres areal til anlæg af en offentlig bypark. I det laveste område anlægges en sø. Byparken fortsætter mod nord mellem område 3 og 4, hvor bl.a. en planteallé i byparkens grønne bælte danner et markant element i landskabet.

Mod syd etableres en lav afgrænsende beplantning, så udsigten over Kalø Vig bevares.

# NYE BOLIGOMRÅDER I FELDBALLE

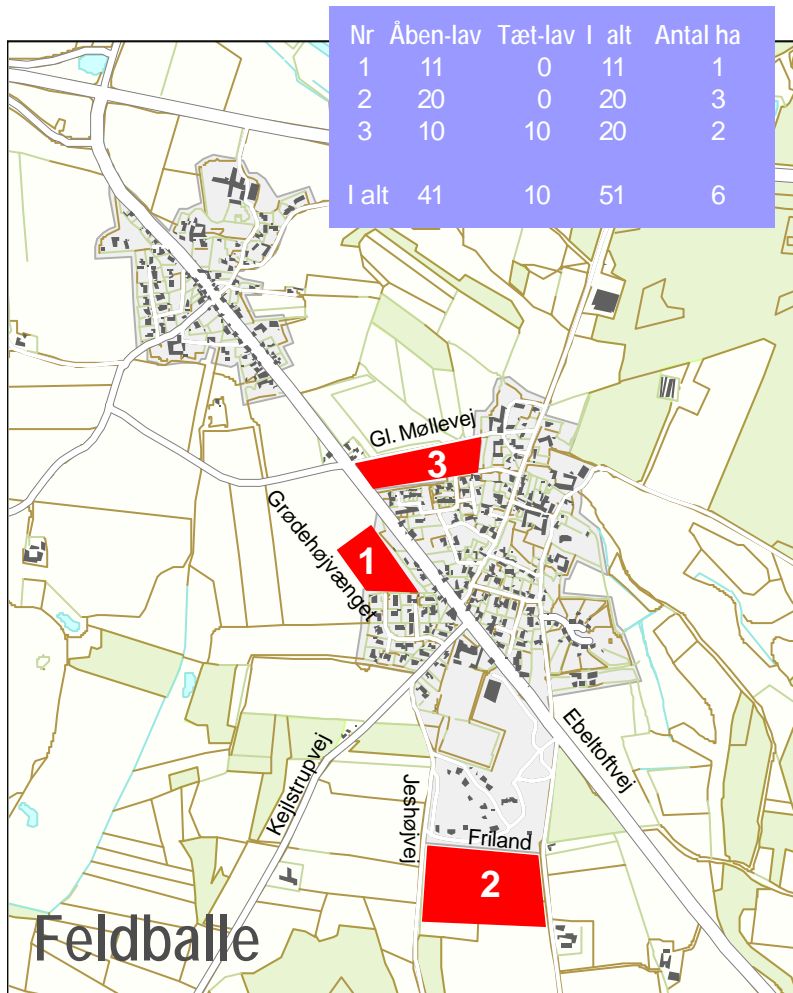
## Feldballe

Der udlægges i alt 6 ha. til ny boligbebyggelse i Feldballe med plads til ca. 51 nye boliger.

Området ved Grødehøjvænget (område 1 på kortet) blev lokalplanlagt i 2001 med plads til ca. 11 nye boliger.

Anden etape af Friland (2) planlægges lokalplanlagt i 2005 med ca. 20 nye boliger.

Området ved Gl. Møllevvej (3) er endnu ikke lokalplanlagt, men skønnes at kunne rumme ca. 30 nye boliger.



*Fællesbygningen Ravnen på Friland set fra det romerske bad. Kommuneplanen reserverer areal til 2. etape af Friland.*

# NYE ERHVERVSOMRÅDER

Der reserveres i alt 18 ha. til nye erhvervsområder i Rønde Kommune, fordelt med 8 ha. ved Rønde Vest, 2 ha. ved Industrivej i Thorsager og 8 ha. ved Lufthavsvej i Feldballe. Områdernes anvendelse og placering beskrives herunder.

## Rønde Vest

Erhvervsområdet øst for Lerbakken (Område 1 på kortet) blev lokalplanlagt i 2005. Området udgør et overgangsareal mellem erhvervsområdet Lerbakken og det planlagte nye boligområde i Rønde Vest.

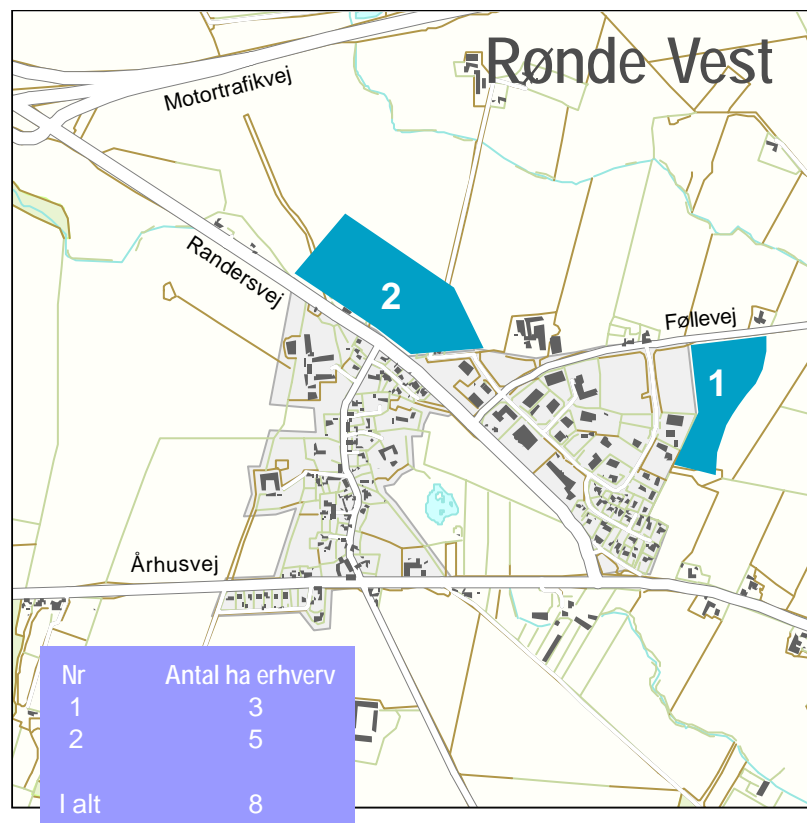
Området må kun anvendes til erhverv i form af virksomheder med handel, kontor, administration, IT, håndværk, værksteder, service, indendørs lager og offentlige formål samt boliger i tilknytning til virksomhederne. Virksomheder skal tilhøre miljøklasse 1-3 og må ikke medføre gener i form af støj, luftforurening eller lugt.

Erhvervsområdet langs Randersvej (2) er endnu ikke lokalplanlagt. Arealet vurderes som meget velegnet til erhvervsformål på grund af områdets placering tæt på de overordnede veje Randersvej, Århusvej og Motortrafikvejen, og fordi området kun er meget svagt kuperet. Ved placeringen langs Randersvej er der desuden taget hensyn til, at landbrugsejendommen øst for området berøres mindst muligt.

Området må kun anvendes til erhverv i form af virksomheder, der ikke medfører væsentlige gener i form af støj, luftforurening eller lugt, herunder virksomheder med handel, kontor, administration, IT, håndværk, værksteder, fremstilling, service, indendørs lager og offentlige formål. Ved lokalplanlægningen fastlægges, om der skal være mulighed for boliger i tilknytning til virksomhederne, og om der skal ske en zonerings af området bl.a. for at sikre, at der miljømæssigt tages hensyn til eksisterende boliger i og tæt ved området.



PR electronics A/S

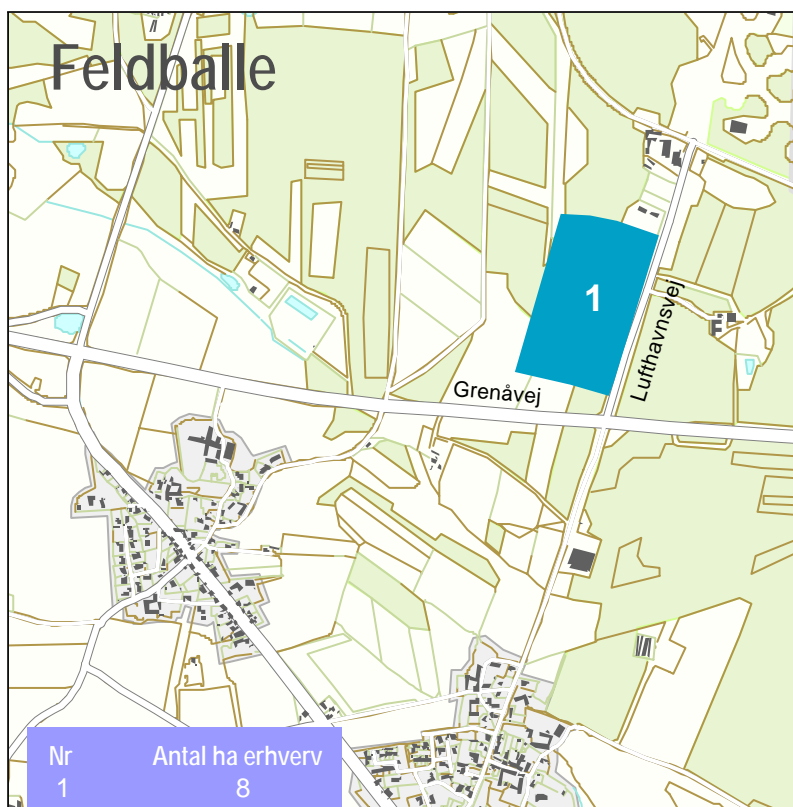


## Feldballe

Området ved Lufthavnsvej (Område 1 på kortet) blev lokalplanlagt i 2003 som led i opbygning af et nyt centralt erhvervsområde på Djursland omkring Aarhus Lufthavn.

Området kan bl.a. benyttes af virksomheder, der kan drage fordel af beliggenhed tæt ved lufthavnen og/eller tæt ved Grenåvej/Ebeltoftvej, der har direkte forbindelse til den kommende motorvejstilslutning nord for Århus.

Området er delt i fire zoner parallelt med Grenåvej for at skabe en glidende overgang mellem service- og bymæssige erhverv mod Grenåvej og de bagvedliggende arealer, hvor der tillades mere miljøbelastende erhverv. Zoneopdelingen tilgodeser både miljømæssige og æstetiske forhold i erhvervsområdet og medvirker til, at virksomheder af ensartet type kan placeres indenfor samme område, hvor de kan drage positiv nytte af tilsvarende virksomheder.



## Thorsager

Erhvervsområdet ved Industrivej (Område 1 på kortet) blev lokalplanlagt i 1993.

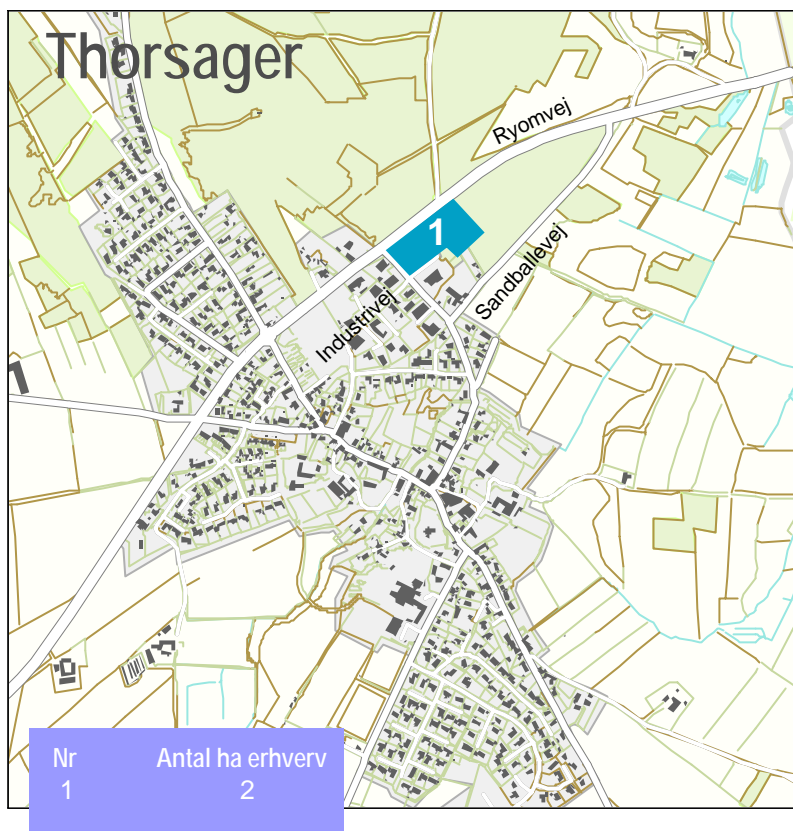
Området skal anvendes til mindre industri- og værkstedsvirksomheder, der ikke belaster omgivelserne væsentligt (virksomheder, der tilhører miljøklasse 1-4).

Det resterende område mellem Ryomvej og Sandballevej reserveres i kommuneplanen til en offentlig byskov samt en børnehave. Eventuel fremtidig udvidelse af erhvervsområdet tænkes derfor at skulle ske nord for Ryomvej.

## Erhverv i landzone

I landsbyer kan indpasses mindre erhvervsområder, eventuelt i en landzonelokalplan.

Bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, kan tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed samt lager- og kontorformål mv. på betingelse af, at virksomheden



etableres i bestående bygninger, og at bygningerne ikke er opført inden

for de seneste 5 år, og kun efter anmeldelse til kommunen.

# MILJØVURDERING AF KOMMUNEPLANEN

Nye aktiviteter i form af byudvikling med boliger, erhverv og trafik mv. vil altid have miljømæssige konsekvenser. I dette afsnit belyses, om kommuneplanens nye arealudlæg vil have væsentlig indflydelse på miljøet ud fra en overordnet helhedsvurdering. Samlet vurderes miljøpåvirkningen at være på et lokalt niveau, og arealudlæggene vurderes således ikke at have grænseoverskridende virkning eller medføre fare for menneskers sundhed og miljø.

## Indledende vurdering

Miljøvurderingen har baggrund i lov om miljøvurdering af planer og programmer, der trådte i kraft i juli 2004. Kravet om miljøvurdering af kommuneplanen er rettet mod nye arealudlæg og andre nye aktiviteter, der vil kunne medføre en væsentlig miljøpåvirkning, f.eks. større industri- og infrastrukturanlæg, eller anlæg der berører EF-habitat- og fuglebeskyttelsesområder mv. Miljøvurderingen omfatter ikke den gældende Rønde Kommuneplan 2001 eller andre tidligere arealudlæg.

Kommuneplanens nye arealudlæg berører ikke anlægsprojekter, der i sig selv udløser en miljøvurdering. De planlagte nye byudviklingsområder er i dag overvejende i landbrugsmæssig drift. Den nuværende anvendelse har i sig selv miljømæssige konsekvenser i form af bl.a. ressourceforbrug, trafik, nedsvivning mv.

Miljøpåvirkningen af den nye planlagte byudvikling vurderes ud fra en overordnet betragtning af de væsentligste afledte miljøeffekter som byggeri, befolkning, trafik mv.

Kommuneplanen udgør bindeleddet mellem regionplanen og lokalplanlægningen. Den ønskede byudvikling sker med hensyntagen til regionplanens retningslinier om mulig byvækstområder, placering af boliger, erhverv, veje osv.

Kommuneplanens nye arealudlæg vil i alle tilfælde blive fulgt op af lokalplanlægning, som også vil blive miljøvurderet.

## Byudvikling og befolkning

Kommuneplanen udlægger ca. 60 ha. til nyt boligbyggeri og ca. 18 ha. til nyt erhvervsbyggeri. Ifølge boligbyggeprogram og befolkningsprognose for Rønde Kommune 2005-2006 forventes opført ca. 544 nye boliger frem til 2016, og der forventes en stigning i kommunens befolkningstal fra 7.111 i 2005 til 8.041 i 2016.

Boligbyggeri, erhvervsbyggeri og befolkningstilvækst afspejler byrådets mål om en fortsat jævn vækst som grundlag for en fortsat udvikling af kommunen i en takt, hvor investeringer i byggemodning, børnepasning, skoler og anden service kan følge med, så der sikres et fortsat højt serviceniveau.

Den planlagte byudvikling sker i centerbyerne Rønde, Thorsager, Feldballe og Ugelbølle, mens det åbne land i øvrigt friholdes for ny bebyggelse.

Nye boliger og flere indbyggere vil skabe mere trafik og dermed øget trafikbelastning på vejene.

Byudviklingens placering ved centerbyerne vil styrke den lokale offentlige og lokale service og vil trafikalt skabe let adgang til denne service. Centerbyerne er samtidig knudepunkter for den kollektive bustrafik.

Byudviklingen udbygger den nuværende centerstruktur, hvorved der kan ske en optimal udnyttelse af eksisterende investeringer i infrastruktur, kollektiv trafik, skoler og andre servicefunktioner.

Byudviklingen vil blive fulgt op af krav om tilslutning til fjernvarme i overensstemmelse med varmeplanen, tilslutning til eksisterende spildevandssystem i overensstemmelse med spildevandsplanen og tilslutning til vandforsyningen i overensstemmelse med vandforsyningsplanen.

Århus Amt har i regionplanen afvejet de forskellige interesser i det åbne land, herunder jordbrug, natur, landskab, kulturhistorie, vand mv. samt udpeget mulige byvækstområder, der angiver rammer for kommuneplanens udlæg af arealer til byformål. De mulige byvækstområder signalerer en prioritering af byvæksten, som betyder, at centerbyer skal have mulighed for udvikling, også selv om en by f.eks. er omgivet af god landbrugsjord eller ligger i kystnærhedszone. Rønde Byråd har søgt at placere de nye byvækstområder under hensyn til landskab, natur og kulturhistoriske værdier, og vigtige arealer er friholdt for ny byvækst, så udbygningen kan ske på et bæredygtigt grundlag.

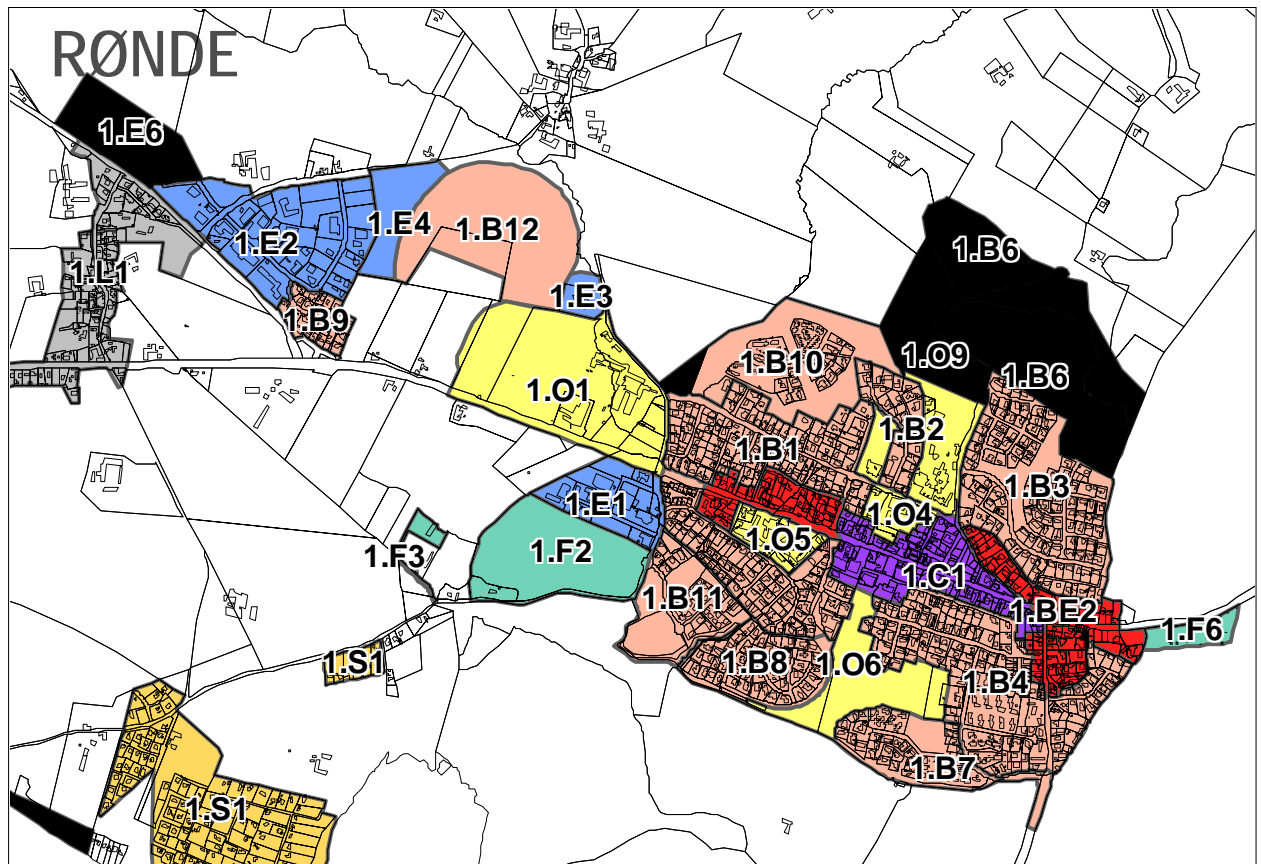
De mulige byvækstområder er ikke ufravigelige. Der er således mulighed for mindre afrundinger, hvis det ud fra en regionplanmæssig vurdering er forenelig med de konkrete interesser i det åbne land og hensynet til forebyggelse af miljøkonflikter.

Kommuneplanens nye arealudlæg følger i hovedtræk regionplanens mulige byvækstområder. En undtagelse er arealudlægget til en mindre afrunding vest for Ugelbølle, der berører et område af landskabelig interesse, men hvor byrådet beder amtet om lov til at prioritere en ny bebyggelse. Ligeledes skal Århus Amt godkende størrelsen på afrunding af byvækstområderne til nyt erhvervsområde langs Randersvej og 2. etape af Friland i Feldballe.

## Rønne by - nye lokalplanrammer i Kommuneplan 2005

<b>Områdets nummer og navn</b>	1.B6 - Rønne Nord 1.B12 - Rønne Vest	1.E4 - Rønne Vest 1.E6 - Randersvej	1.O9 - Bypark
<b>Områdets anvendelse</b>	Boliger og offentlige formål. Der kan indpasses ikke generende erhverv	Erhvervsområde til lettere industri, lager, og værksteder, herunder service- og forretningsvirksomhed, handel, kontor og offentlige formål samt enkelte boliger i tilknytning til virksomheden til indehaver, bestyrer og lignende	Offentligt friareal i form af bypark. Matr.nr. 3 k, Rønne by, Bregnet reserveres dog til del af Rønne Campus til boliger og offentlige formål i form af skoler og offentlige friarealer.
<b>Bebyggelsesprocent</b>	Højst 25 i åben lav og højst 35 i tæt lav bebyggelse	Højst 40 for den enkelte ejendom	Bortset fra matr. nr. 3k kun bebyggelse, legepladser, amfiscene og lignende, som naturligt hører til områdets anvendelse som offentligt rekreativt areal
<b>Etageantal</b>	Højst 2 etager.		
<b>Bygningshøjde</b>	Højst. 8,5 m	Højst 8.5 m	
<b>Friarealer</b>			
<b>Parkering</b>	Ifølge fælles rammer	Ifølge fælles rammer	
<b>Zoneforhold</b>	Byzone undtagen 1.B6, der er landzone. Landzone overføres til byzone ved lokalplanlægning	Byzone undtagen 1.E6, der er landzone. Landzone overføres til byzone ved lokalplanlægning	Landzone der overføres til byzone ved lokalplanlægning
<b>Særlige bestemmelser</b>	Områderne skal i princippet udformes med bebyggelse, veje, stier og grønne områder mv, som angivet i helhedsplanerne for henholdsvis Rønne Nord og Rønne Vest	Der må kun opføres virksomheder eller anlæg, som ikke medfører særlige gener i form af forurening	Gennem området anlægges hovedsti og etableres plantelunde, i princippet som vist i helhedsplanen for Rønne Nord
<b>Lokalplaner og byplanvedtægter</b>	Lokalplan nr. 66	Lokalplan nr. 66	





Signaturforklaring

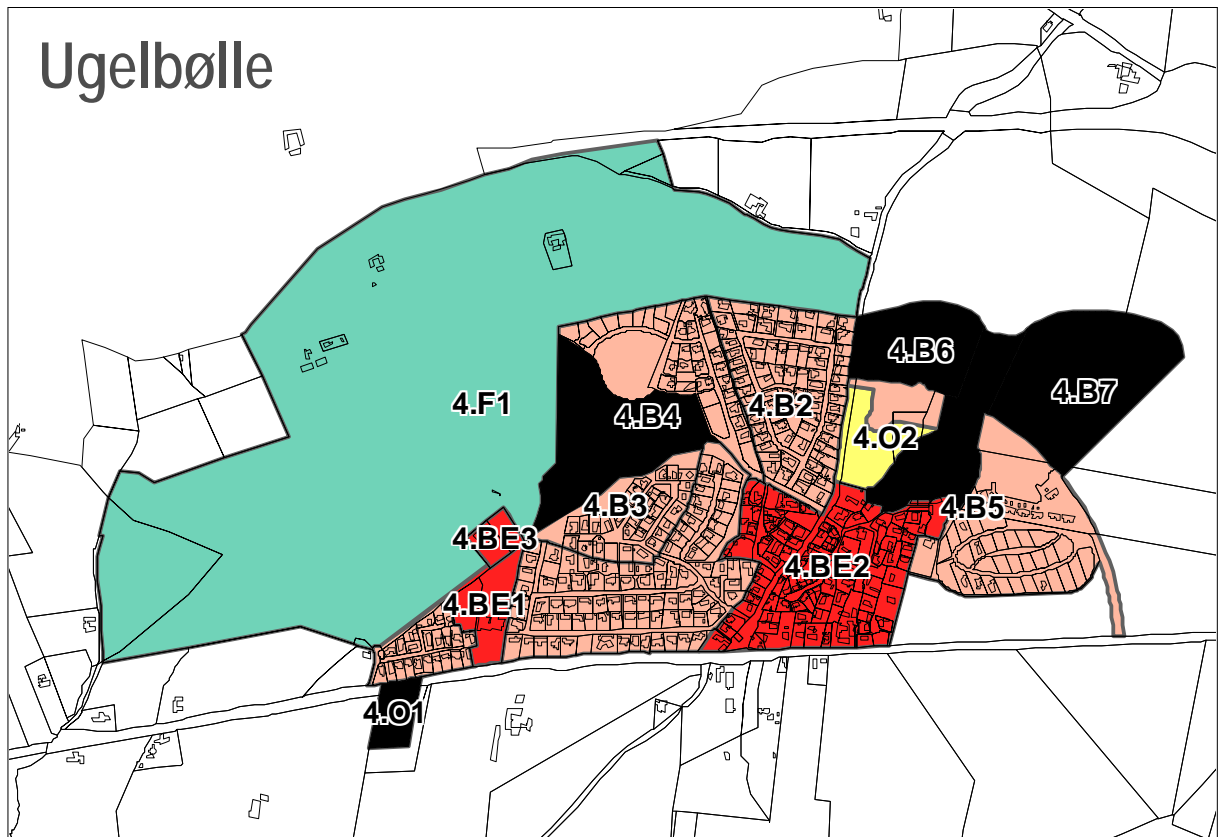
■ Overføres til byzone

Kommuneplanrammer

- L Landsbyer
- B Boligområde
- BE Blandet Bolig/Erhverv
- E Erhverv
- C Centerområde
- F Fritidsområde
- S Sommerhusområde
- O Offentlig område

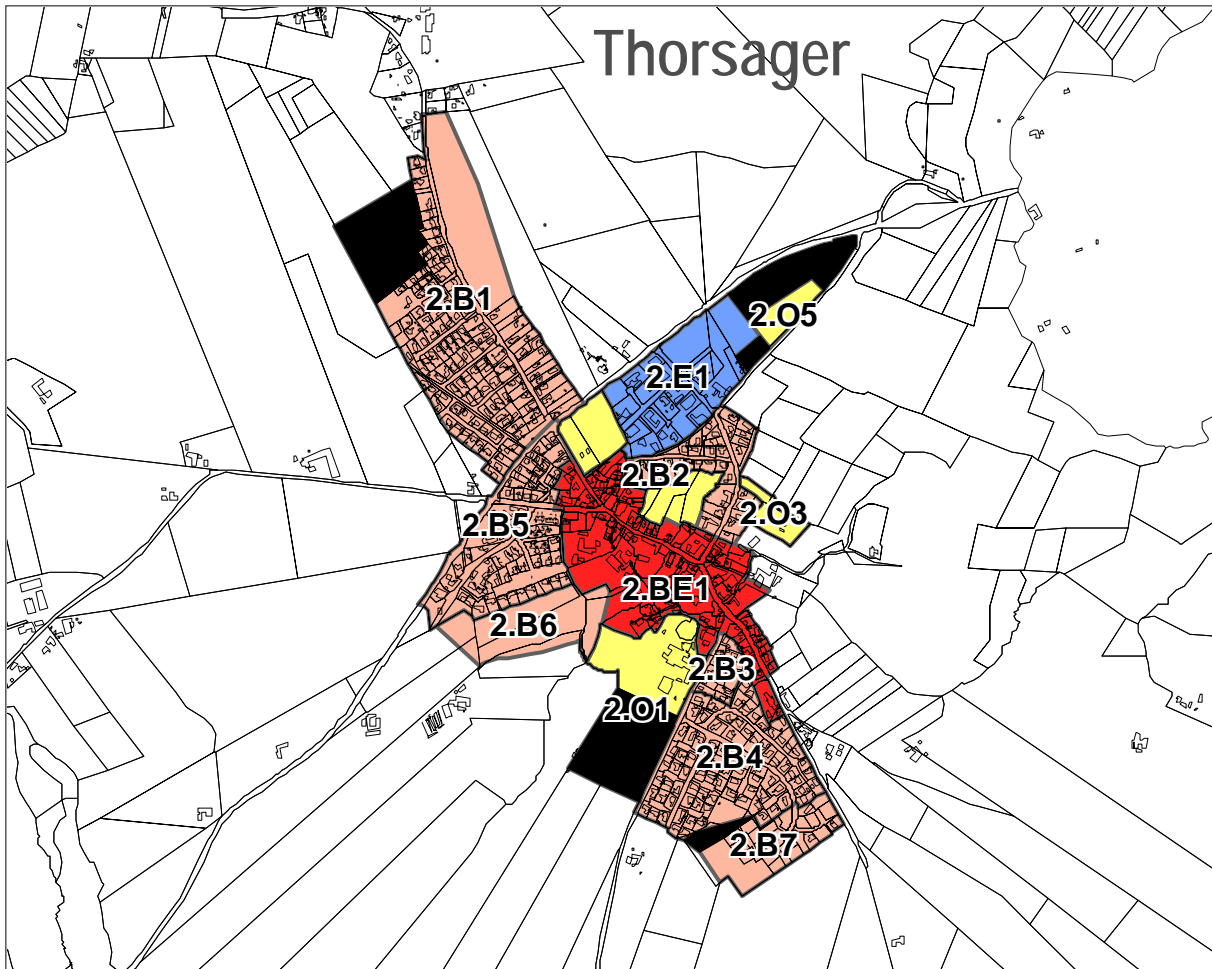
### Ugelbølle by - nye lokalplanrammer i Kommuneplan 2005

<b>Områdets nummer og navn</b>	4.B5 - Overgård 4.B6 - Langkær Nord 4.B7 - Langkær Nordøst	4.O2 - Bypark	
<b>Områdets anvendelse</b>	Boliger og offentlige formål. Der kan indpasses ikke generende erhverv	Offentligt friareal i form af bypark.	
<b>Bebyggelsesprocent</b>	Højst 25 i åben lav og højst 35 i tæt lav bebyggelse	Kun bebyggelse, legepladser, amfiscene og lignende, som naturligt hører til områdets anvendelse som offentligt rekreativt areal	
<b>Etageantal</b>	Højst 2 etager.		
<b>Bygningshøjde</b>	Højst. 8,5 m		
<b>Friarealer</b>			
<b>Parkering</b>	Ifølge fælles rammer		
<b>Zoneforhold</b>	Byzone og landzone. Landzone overføres til byzone ved lokalplanlægning	Byzone og landzone. Landzone overføres til byzone ved lokalplanlægning	
<b>Særlige bestemmelser</b>	Områderne skal i princip udformes, som angivet i helhedsplanen for Ugelbølle Øst	Gennem området anlægges hovedsti og etableres bypark og beplantninger, i princippet som vist i helhedsplanen for Ugelbølle Øst	
<b>Lokalplaner og byplanvedtægter</b>	Lokalplan nr. 60	Lokalplan nr. 60	



Signaturforklaring	
■	Overføres til byzone
Kommuneplanrammer	
■	L Landsbyer
■	B Boligområde
■	BE Blandet Bolig/Erhverv
■	E Erhverv
■	C Centerområde
■	F Fritidsområde
■	S Sommerhusområde
■	O Offentlig område

## Thorsager by - nye lokalplanrammer i Kommuneplan 2005



I Thorsager er der ingen nye rammeområder udover de eksisterende i Rønne Kommuneplan 2001.

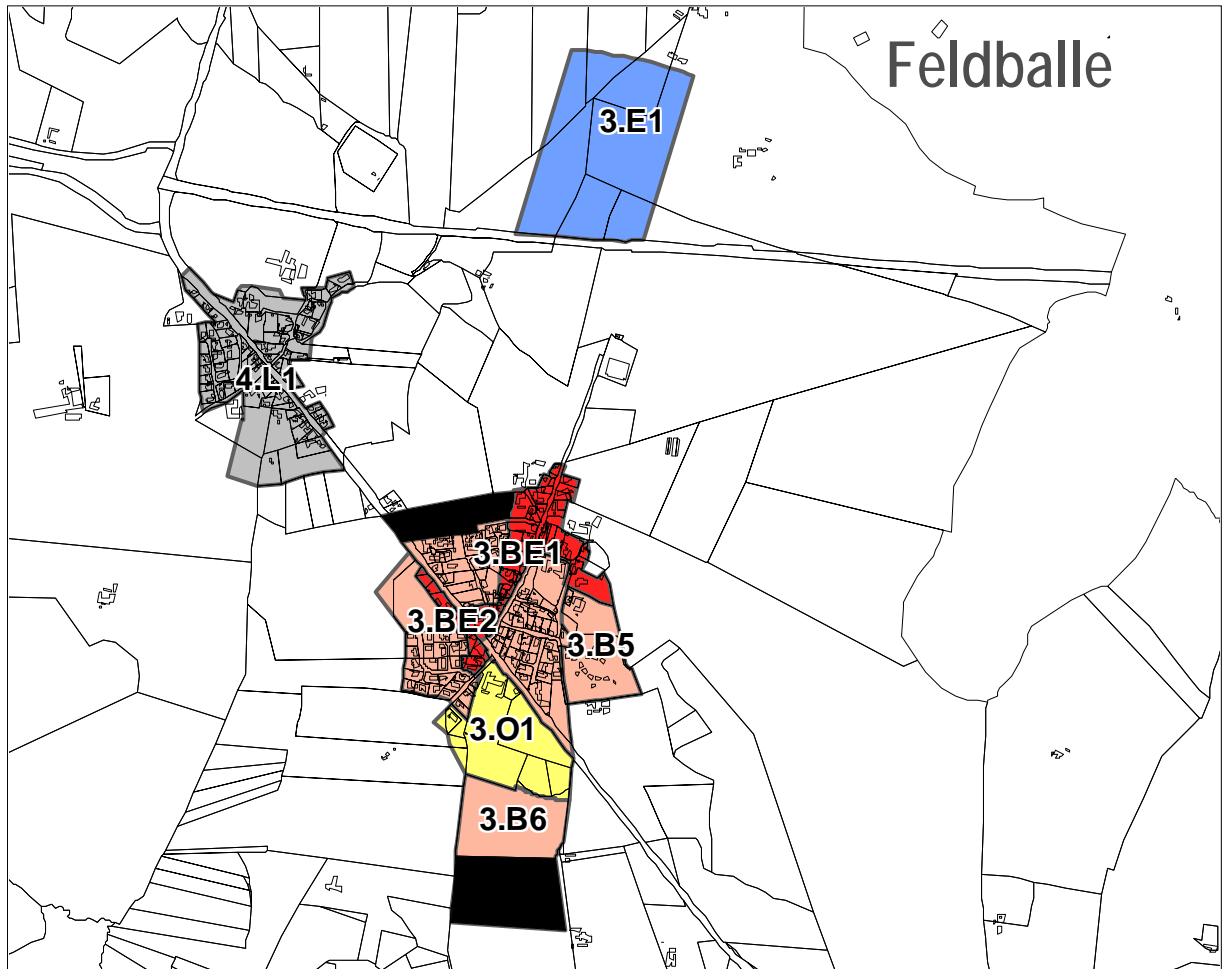
### Signaturforklaring

■ Overføres til byzone

### Kommuneplanrammer

- L Landsbyer
- B Boligområde
- BE Blandet Bolig/Erhverv
- E Erhverv
- C Centerområde
- F Fritidsområde
- S Sommerhusområde
- O Offentlig område

## Feldballe by - nye lokalplanrammer i Kommuneplan 2005



I Feldballe er rammeområde 3B6 (Jeshøjvej - Friland) udvidet med det skraverede areal. Derudover er der ingen nye rammeområder udover de eksisterende i Rønde Kommuneplan 2001.

### Signaturforklaring

■ Overføres til byzone

### Kommuneplanrammer

■	L	Landsbyer
■	B	Boligområde
■	BE	Blandet Bolig/Erhverv
■	E	Erhverv
■	C	Centerområde
■	F	Fritidsområde
■	S	Sommerhusområde
■	O	Offentlig område

Rønde Byråd har den 25.02.2003 vedtaget tillæg nr. 1 til Rønde Kommuneplan 2001-2012 om udpegning af

## Bevaringsværdig husrække langs Kaløvej i Rønde



Husrækken vurderes at have høj kulturhistorisk og miljømæssig værdi som eksempler på "Kaløhuse", landarbejder- og håndværkerboliger opført af Kalø Gods. Husene ligger som en ubrudt række langs Kaløvej, der er en del af den gamle landevej mellem Århus og Grenå. Bygningerne har bevaret hovedtrækkene i de oprindelige proportioner og facaderytmer, og tilstanden vurderes som middel.

### Kaløvej 14

Matr. nr. 10e Rønne By, Bregnet  
Opførelsesår: 1800  
Facade: Bindingsværk  
Tagdækning: Tegl  
Foto af bygning den 28.10.2002



### Kaløvej 10-12

Matr. nr. 10d Rønne By, Bregnet  
Opførelsesår: 1800  
Facade: Mursten  
Tagdækning: Tegl  
Foto af bygning den 28.10.2002



### Kaløvej 8

Matr. nr. 10c Rønne By, Bregnet  
Opførelsesår: 1800  
Facade: Bindingsværk  
Tagdækning: Tegl  
Foto af bygning den 28.10.2002



### Kaløvej 6

Matr. nr. 10b Rønne By, Bregnet  
Opførelsesår: 1800  
Facade: Mursten  
Tagdækning: Tegl  
Foto af bygning den 28.10.2002



Rønede Byråd har den 25.02.2003 vedtaget tillæg nr. 1 til Rønede Kommuneplan 2001-2012 om udpegning af

## Rønede Høj- og Efterskoles hovedbygning som bevaringsværdig



### Skolevej 2

Matr. nr. 3 a e Rønede By, Bregnet

Opførelsesår: 1894

Facade: Mursten

Tagdækning: Tagsten

Foto af bygning den 05.11.2002

Rønede Høj- og Efterskoles hovedbygning vurderes at have høj arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi. Rønede Højskole er begyndelsen til Røneds ry som skoleby. Hovedbygningen er et udtryk for de store ambitioner, grundtvigianerne havde, da de byggede skolen i 1894 (Højskolen blev dog i 1897 overtaget af Indre Mission). Den markante hovedbygning er mod Skolevej opbygget symmetrisk omkring det fremskudte midterparti. Bygningen har i hovedtræk bevaret sit oprindelige udtryk, selv om der er bygget en etage på og sidefløjene er tilbyggede.

## Rønne Byråd har den 25.02.2003 vedtaget tillæg nr. 1 til Rønne Kommuneplan 2001-2012 om udpegning af Rønne Gymnasiums hovedbygning som bevaringsværdig



### Kr. Herskinds Vej 6

Matr. nr. 2 be Rønne By, Bregnet  
Opførelsesår: 1918  
Facade: Mursten  
Tagdækning: Tagsten  
Foto af bygning den 12.11.2002

Rønne Gymnasiums hovedbygning vurderes at have høj arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi. Rønne Gymnasiums hovedbygning blev opført i 1918 på initiativ af Rønne Højskoles forstander Kr. Herskind og en kreds af Indre Missions folk, idet der allerede året forinden var startet det første hold klassisksproglige studenterkursister på Rønne Højskole. Hovedbygningen med sit høje, karakteristiske mansardtag er mod Kr. Herskinds Vej opbygget symmetrisk omkring det fremskudte indgangsparti. Bygningen har i hovedtræk bevaret sit oprindelige udtryk.